



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Samtliga medlemmar i Bostadsrättsföreningen Urnan 1 kallas till ordinarie föreningsstämma

Datum: måndagen den 26 maj

Tid: kl 19.00

Plats: Bakgården alt A-vinden

Varmt välkommen till årets föreningsstämma, beroende på vädret ses vi antingen på vinden eller gården.

Har du någon fråga som du vill ska tas upp på föreningsstämman kan du skriva en motion. Din motion måste ha inkommit till styrelsen senast den 16 maj.

Varmt välkomna
Styrelsen



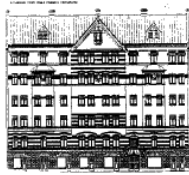
BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Dagordning ordinarie föreningsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5. Fråga om stämman blivit stadgeenlig ordning utlyst
6. Fastställande av dagordningen
7. Fastställande av röstlängd

- 8. Året som gått**
 - a) Föredragning av verksamhetsberättelsen
 - b) Föredragning av årsredovisning
 - c) Föredragning av revisionsberättelse
 - d) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
 - e) Beslut om resultatdisposition
 - f) Fråga om styrelsens ansvarsfrihet
9. Fråga om styrelsens och revisorns arvode för nästkommande verksamhetsår
- 10. Åtterrapportering av motioner**
 - a) Motion gällande säkerhetsdörrar
- 11. Val**
 - a) Val av valberedning
 - b) Val av styrelseledamöter och suppleanter
 - c) Val av revisor och revisorsuppleant

12. Eventuella inkomna motioner - Eventuella ärenden som föreningsmedlem har anmält i enlighet med § 32 i bostadsrättsföreningens stadgar
13. Övriga eventuella ärenden - får föranleda diskussion men inte beslut.
14. Stämmans avslutande



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Verksamhetsberättelse 2013

Styrelsen för Brf Urnan 1 får härmed avge verksamhetsberättelsen för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- | | |
|----------------------|-------------|
| 1. Howard Suhr Perez | Ordförande |
| 2. Fredrik Eklöf | Kassör |
| 3. Jessica Wickman | Sekreterare |
| 4. Sara Johansson | Suppleant |
| 5. Henrik Patzer | Suppleant |

Fredrik Strååt har varit föreningens revisor.

Anna Ulestig har utgjort föreningens valberedning.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Howard Suhr Perez, Jessica Wickman. Sara Johansson avgår pga. flytt.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden under året. Dessutom har ett flertal arbetsmöte avseende specifika frågor ägt rum, en del protokollförda, en del ej protokollförda.

Arvode till styrelsen har utgått till ett och ett halvt basbelopp.

Brf Urnan 1 består på bokslutsdagen av 45 medlemslägenheter. Föreningen upplåter 4 lokaler, 2 källarlokalerna, ett garage med totalt tio bilplatser och åtta mc-platser samt två arrendeavtal.

Bygglov för balkong/fransk bygglov finns till 2016.

Under 2013 har följande bostadsrätter överlåtits:

TR	UPP	NY ÄGARE	NR	YTA	ANDEL
2	A	Joel Aneheim och Malin Berggren	202	58	2,7%
4	A	Marcus Malinen och Marielle Svensson	401	96	4,4%
1	B	David Johansson	1101	55	2,6%
2	B	Alfons och Karin Kubulenso	1201	75	3,5%
5	B	Carina Lindstaf	1501	75	3,5%
1	C	Kristin, Anette, Jonas Hedlund	2002	32	1,6%

Andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrningarna i föreningen uppgick under verksamhetsåret eller delar därav till totalt nio stycken. Två lägenheter hyrs ut på grund av arbete utomlands och tre hyrs i andra hand av familjemedlemmar.

Gårdsgrupp

Föreningens gårdsgrupp har under året lagt tid och engagemang på att skapa trivsel och grönska på innergårdarna och framsidan.

Utredning av motioner

Under 2012 års föreningsstämma ålades styrelsen att utreda en motion gällande undersökning av säkerhetsdörrar för lägenheterna. En trapphusgrupp bildades med syftet att driva diskussion om saken i respektive trapphus. Styrelsen har under året arbetat med frågan.

Medlemsaktiviteter

Det har under året genomförts en vår- och en höststädning. Förutom städning av fastighetens gårdar genomfördes grovstädning av trapphus, tvättstuga samt vindsutrymmen. Vid dessa tillfällen har även visst löpande fastighetsunderhåll utförts av föreningens medlemmar. Trapphusgruppen bildades och hade ett möte. Föreningens årliga kräftskiva genomfördes sedan i augusti.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Fastigheten och dess förvaltning

Huset byggdes 1906. Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1989 av föreningen.

Ett urval av aktiviteter och åtgärder under år 2013:

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration

Föreningen har genomfört en OVK samt energideklaration vilket föreningen är skyldig att genomföra. Några lägenheter fick anmärkningar och kommer att slutbesiktigas under våren 2014.

Gårdar

Under året har visst underhåll/repairation skett på den lilla innergården då regnvatten trängt in i lokalen under.

Hyreslokaler

Lokalkontrakt för källarlokal 2 har omförhandlats och har ny hyresgäst. Lokal 1 som hyrs av HK Music har hyrts ut i andra hand till förlaget Ordfront. Hyreskontraktet för lokal 1 samt arrendeavtalet för korvkiosken kommer att omförhandlas under 2014.

Tvättstugan

Torkskåpet har reparerats under året.

Förvaltare

Föreningens ekonomiska förvaltare är Rådrum. Föreningen har ingen tekniskförvaltare gällande fastighetsskötseln.

Tak

Under våren 2013 har snörasskydd för taket installerats. Syftet är att minska risken för isbildning och istappar från taket. En översyn av stuprör har skett och ett flertal av dessa har också bytts ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Under 2014 har en så kallad avgasare installerats till värmesystemet. Maskinen tar bort det syre som finns i radiatorerna vilket minskar risken för rostangrepp. Installationen medför även att systemet/medlemmar inte behöver lufta sina radiatorer. Även en ny vattenmätare installerades. Arbetet med säkerhetsdörrar och trapphusrening fortlöper.

Digitalmiljö

Under 2013 har vi fortsatt arbetet med att digitalisera så mycket som möjligt. One.com är vår mejlleverantör och webbhotel. Detta har underlättat såväl administration som översiktsskontroll över föreningens ekonomi.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Föreningens hyresgäster, garage och arrendatorer

Samtliga hyreslokaler har varit uthyrda under hela verksamhetsåret. Samtliga bil- och mc-platserna i garaget har varit uthyrda. Antalet MC-platser har utökats från sju till totalt åtta. Under året har styrelsen höjt hyran för garageplatser. Föreningens gällande upplåtelseavtal med hyresgäster och arrendatorer sammanfattas nedan:

Momsplikt

Lokal 1, 2 och 3 och källarlokal 2 är anmälda för frivillig moms. I och med detta behöver föreningen inte betala moms för reparation och underhåll i anmälda lokaler. Föreningen får även en viss minskad moms kostnad på investeringar och reparationer i huset.

Samtliga överenskomna hyresnivåer för nyttjande av fastighetens lokaler indexuppräknas årligen förutom de kontrakt som löper på ett år. Vi har för avsikt att momspliktiga samtliga hyreslokaler. I samband med omförhandling av kontrakt inkluderas nu även lokalens del av fastighetskatten.

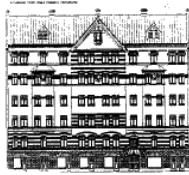
HYRESYTA	FÖRETAG/HYRESGÄST	YTA	KONTRAKT-LÖPTID
Lokal 1	HK Music + Ordfront	60	2014-08-31
Lokal 2	Stålhästen och Deelicious	29	2015-05-31
Lokal 3	Good Night Productions	66	2015-10-31
Lokal 4	Förening för Utvecklingsfrågor + Masarin	44+18	2015-12-31
Källarlokal 1	HK Music + Ordfront	138+27	2014-08-31
Källarlokal 2	Helena Suhr Perez	27	2016-09-30
Garage	Bil: 8 parkeringsplatser plus 2 företags platser Motorcykel: 8 platser	-	Tillsvidare
Arrende	Gunthers - Türkes Güclü	-	2013-10-01
Arrende	Anna Ulstieg	-	Tillsvidare

Garage. Inhyser tio bilplatser och åtta mc-platser. Samtliga platser är uthyrda och hyresgästerna utgörs av såväl föreningens medlemmar som externa hyresgäster som bor i närområdet. Det finns en kölista upprättad och vid nyupplåtelse har föreningens medlemmar förtur. Gärna kontakta parkering@brfurnan1.se.

Lokal 1. Föreningens största lokal har hyrts av HK Music. I anslutning till lokal 1 ligger även källarlokal 1 som även den ingår i HK Musics kontrakt. Under hösten 2012 valde HK Music att i andra hand hyra ut en del av lokalen till Ordfront. Kontraktet löper till 2014-08-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år. Kontraktet uppsagt och är under omförhandling.

Lokal 2. Hyrs av Stålhästen, hyresgäst sedan 2012. Deelicious har lämnat samhusning och gått vidare. Nuvarande kontrakt löper till 2015-05-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Lokal 3. Hyrs av företaget Good Night Productions AB, hyresgäst sedan 2012. Nuvarande kontrakt löper till 2015-10-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294

BIRKASTAN ♦ VASASTAN

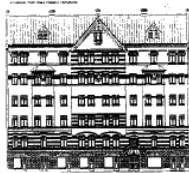
Lokal 4. Gårdslokalen, hyrs av Föreningen för Utvecklingsfrågor (FUF). Även företaget Masarin huseras där. Nuvarande kontrakt löper till 2015-12-31. Uppsägning måste ske nio månader före hyrestidens utgång annars förlängs avtalet med ytterligare tre år.

Källarlokal 1. Lokalen finns under C-gården och tillhör lokal 1 som hyrs HK Music. (se ovan).

Källarlokal 2. Lokalen finns bredvid tvättstugan i källaren och upplåts som mörkrum. Ny hyresgäst under 2013 är Helena Suhr Perez. Nuvarande kontrakt löper till 2016-09-30. Uppsägning skall ske nio månader före hyrestidens utgång och annars förlängs avtalet med tre år i taget.

Arrende. Gårdsmarken på framsidan där korvkiosken står upplåts genom arrende till Türkes Güclü. Arrendet löper årsvis och nuvarande upplåtelse av marken avser perioden– 2013-09-30-2014-10-01. Uppsägning skall ske nio månader före hyrestidens utgång och annars förlängs avtalet med ett år i taget. Kontraktet uppsagt och är under omförhandling.

Uteplats. Föreningen upplåter nyttjanderätten till uteplats utanför lägenhet 1104 till dennes innehavare Anna Ulestig.



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Ekonomi

Föreningens hyreskontrakt ses kontinuerligt över för att spegla marknadspriser i området.

Påminnelseavgift enligt gällande taxa samt tillkommande räntekostnader debiteras vid sen betalning av avgifter och eventuella andra fordringar som föreningen har på medlemmen eller hyresgäst.

Föreningen har en överlåtelseavgift (2,5 procent av prisbasbelopp) samt en pantsättningsavgift (1 procent av prisbasbelopp).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom IF.

Nyckeltal

År	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	501	501	467	451	451	451
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 888	4 926	4 706	4 518	4 538	4 557
Elkostnad/kvm totalyta	20	21	24	30	22	29
Värmekostnad/kvm totalyta	159	165	163	176	152	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	17	17	17	17

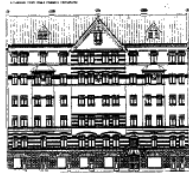
Föreningens ekonomiska förvaltning sköttes under året av Rådrum AB.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår i bifogad årsredovisning innehållande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



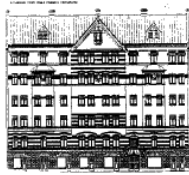
BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

BUDGET 2014		
Intäkter		
3021	Årsavgifter bostäder	1 076 489
3052	Hysesintäkter lokaler	111 600
3053	Hysesintäkter lokaler, moms	478 000
3054	Hysesintäkter garage	216 000
3056	Hysesintäkter MC-plats	64 800
3064	Deb. Fastighetsskatt	5 700
3065	Deb. Fastighetsskatt, moms	21 037
3521	Pantförskrivningsavgift	3 000
3522	Överlåtelseavgift	5 000
3993	Återbetalning All Framtid	29 000
3999	Övriga rörelseintäkter	110 000
		Total
		2 120 626
Reparation & underhåll		
4321	Hyseslokal	-30 000
4331	Tvättstuga	-15 000
4332	Trapphus	-15 000
4336	Dörrar och lås	-10 000
4341	VA	-10 000
4342	Värme	-70 000
4343	Ventilation	-5 000
4344	El	-20 000
4351	Tak	-15 000
4363	Gård	-20 000
4370	Garage och p-platser	-20 000
4399	Övriga rep./underhåll	-20 000
		Total
		-250 000
Drift		
4115	Snöröjning/sandning	-15 000
4121	Städning grundavtal	-42 000
4149	Övr. besiktn./kontroller	-10 000
4610	Elavgifter	-50 000
4620	Uppvärmning	-380 000
4630	Vatten	-43 000
4641	Sophämtning	-27 000
4642	Grovsopor	-5 000
4711	Fastighetsförsäkring	-34 000
4790	Övriga driftskostnader	-5 000
5460	Förbrukningsmaterial	-4 000
7630	Trivselkostnader	-3 000
		Total
		-618 000
Administration		
6250	Administration, kontorsmateriel och post	-4 000
6410	Styrelseomkostnader	-2 000
6481	Arvode ekonomisk förvaltning	-39 000
6550	Konsultarvoden	-75 000
6570	Bankkostnader	-4 000
		Total
		-124 000
Fastighetsskatt/avgift		



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

4801	Fastighetsskatt	-40 110
4802	Kommunal fastighetsavgift	-54 765
	Total	-94 875
Personalomkostnader		
7211	Styrelsearvode	-66 750
7212	Revisionsarvode intern revisor	-1 500
7510	Sociala avgifter	-21 000
	Total	-89 250
Avskrivningar enligt plan		
7821	Avskr byggnader	-42 264
7823	Avskr fastighetsförbättringar	-431 772
7861	Avskr markanläggning	-9 614
7875	Avskr tvättstuga	-14 428
7893	Avskr inventarier	-3 982
	Total	-502 060
Finansiella poster		
8311	Ränteintäkter från bank	2 000
8410	Låneräntor	-300 000
	Total	298 000
Årets resultat		144 441
Avsättning fond yttre underhåll, sker i brf		-70 086
Resultat efter avsättning		74 355



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Underhållsplan

Preliminär

Specifikation	Åtgärdsår	Normalt intervall mellan åtgärder i år	Kommande åtgärdsår	Uppskattad kostnad i kr utan moms	Kommentar
Trapphus A	2000	12	2015	500 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning
Trapphus B	2000	12	2015	500 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning
Trapphus C	2000	12	2015	500 000	Putsning, målning, tidsenlig belysning
Tvättstuga	1991	12	2016	150 000	Putsning, målning, nya maskiner
Gårdsmurar	?	50	2015	100 000-500 000	Putsning, målning, stoppa vattenläckage; vid behov
Täta rökkanaler	?	-	2015-16	500 000	Antal: 35
Sotning	2011	3	2015	20 000	Sotning
Målning tak	1997	12	2016	250 000	Vid behov
Port A	2008	8	2016	5 000	Underhåll - slipa, olja
Port B	2008	8	2016	5 000	Underhåll - slipa, olja
Port C	2008	8	2016	5 000	Underhåll - slipa, olja
Fönsterunderhåll mot Karlbergsv.	2008	8	2016	200 000?	Målning
Fönsterunderhåll mot gård	2008	8	2016	200 000?	Målning
Stamspolning, Köksstam	2011	5	2016	40 000	
Undercentral fjärrvärme	2000	20	2020		
Stambyte värme A	1946?	80	2026		Vid behov
Stambyte värme B	1946?	80	2026		Vid behov
Stambyte värme C	1946?	80	2026		Vid behov
Elcentral (Servis)	1946?	80	2026		
Yttre VA	1946?	80	2026		
Stambyte VA källare	1946?	80	2026		
Fasadputs mot Karlbergsvägen	1996	40	2036		
Fasadputs mot gårdssida	1996	40	2036		
Stambyte VA A	1992-94	50	2042		



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294

BIRKASTAN ♦ VASASTAN

Stambyte VA B	1992-94	50	2042		
Stambyte VA C	1992-94	50	2042		
Tak och stuprännor	2013	15	2028	80,000	Samtliga på framsidan byttes ut
Takbyte	1997	48	2045		
Elstigare A	1990?	60	2050		
Elstigare B	1990?	60	2050		
Elstigare C	1990?	60	2050		
Stora Gården	2007	50	2057		
Lilla gården	2012; 2008; 2004; osv.	50	När lokalen står tomt	1,000,000	Kortsiktig mål: Putsning, målning, stoppa vattenläckage; Långsiktig mål: har samma standard som stora gården; utförs när lokalen står tomt
Gård mot gata	2011	50	2061		
Lokaler	löpande	10	löpande		



BRF URNAN 1 ORG.NR. 716419-5294
BIRKASTAN ♦ VASASTAN

9. Styrelsens och revisorns arvode

Vid 2012 års föreningsstämma fastställdes styrelsearvodet till ett och ett halvt prisbasbelopp (exkl. sociala avgifter) för styrelsen att fördela sinsemellan. Samtidigt beslutades att föreningens revisor erhåller ett arvode om 1 500 kr (exkl. sociala avgifter). Har en enskild styrelseledamot missat mer än 25 % av de protokollförda mötena samt städdagar minskas arvodet för denne med 50 %.

Styrelsen föreslår inga förändringar av nuvarande arvodering.

10. Återrapportering av motioner

Se separat bilaga.

11. Val

Ur föreningens stadgar § 24:

”Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter jämte högst lika antal suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs för två år från ordinarie föreningsstämma intill dess ordinarie föreningsstämma hållits under andra räkenskapsåret efter valet.”

Vill du engagera dig i styrelsen eller bli föreningens revisor? Anmäl ditt intresse till Anna Ulestig som utgör valberedning. Du når Anna via valberedning@brfurnan1.se

Revisor

Stämman behöver välja en revisor och en revisorssuppleant. Revisorn ska granska att styrelsen fullgjort sitt arbete samt granska den ekonomiska redovisningen. Som revisor är det bra om du har lite kunskaper i ekonomi och redovisning. Ett arvode utgår om 1 500 kr, sammanlagt arbete beräknas till några timmar.

12. Inkomna motioner

Ur föreningens stadgar § 32:

”Medlem, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast tio dagar före stämman.”

Har du idéer, synpunkter eller något som du vill att vi skall göra i vår förening. Skriv en motion så tar vi upp frågan och diskuterar den på föreningsstämman. Vi vill ha din motion senast 10 dagar innan stämman.